長野県原村原山エリアにおける別荘地の定住地としての変容過程

— 県による開発計画発表から住民自治組織の発足まで —

TRANSFORMATION PROCESS OF VILLAS TOWN AS A RESIDENTIAL AREA IN HARAYAMA OF HARA VILLAGE, NAGANO PREFECTURE

— From the announcement of the development plan by the prefecture to the establishment of a self-governing organization —

小山晴也 — * 1 大月敏雄 — * 2

キーワード：

別荘地、変容過程、公による開発、生活サービス、条例、自治組織

Keywords:

Villa, Transformation process, Public development, Life support service, Ordinance, Self-governing organization

Haruya KOYAMA — * 1 Toshio OTSUKI — * 2

Harayama area is an area where several newly developed villa areas in the 1970s are gathered, and currently exists as a residential area. The transformation process was as follows. 1. Designation of the area and development of the infrastructure were carried out by the public, and the position as the development site became clear. 2. Public villas and settlement (pension village) were developed and some private companies developed villas town. 3. Individuals started living in undeveloped areas, and the village and the self-governing organization began to coordinate life support services.

1. はじめに

長野県諏訪郡原村は八ヶ岳連峰西山麓の裾野に位置する人口8,002人(2020年)の農村である。その中央付近より東側の森林が広がるエリアは1970年代より別荘地を含む観光エリアとして開発がなされ、現在は、村が開発した別荘地「原村中央高原保健休養地(以下、「村開発別荘地」)」、村がコンサルタントと提携して開発した小規模宿泊施設密集エリア「ペンションビレッジ(以下、「ペンション村」)」、民間企業が開発した3か所の別荘地(以下、「民間開発別荘地」)のほか、個人宅地が集まるエリアや観光施設などが立地している。図1は原村の全体配置図であり、上記別荘地エリアを内包する地域字名「原山」と「ペンション」を赤色破線で示した^{註1)}。二つの地域字を合わせたエリアは、別荘・ペンションを含む住宅が約1,600棟存在しており^{註2)}、さらに647世帯(2020)^{註3)}がそのエリアに住民登録をしていることから、定住地としての側面をもつエリアであるといえる。

このような別荘地に関する研究は、開発地の分布や開発経緯といった、個別の別荘地について着目するものが蓄積されている。原村のように別荘地に定住するという居住様態は、滋賀県彦根市の琵琶湖に隣接する新浜地区の別荘地などを例にして日本各地で見られ¹⁾、別荘地は、管理会社などによるサポート体制が整っている場合、高齢者のセカンドライフに適した居住環境であるとも言われている²⁾。しかし、一概に別荘地といっても、その運営管理体制や形態は様々であり、複数種類の別荘地が集中しエリアを形成している場合もある。浅野の飯綱高原に関する研究³⁾では「別荘地系定住地」という言葉を用い、複数種類の別荘地が集中する飯綱高原エリア全体の開発経緯と定住者層の特性を調べ、地域の特色と課題の抽出を行っているが、別荘地としての開発開始から定住地になるまでの変容

過程についての考察は少ない。

以上の研究をふまえ、今後別荘地の進退について以下の視点での検討が必要であると考え。一つ目は、開発当初計画されていなかった定住住宅地にどのように変容したのかという視点と、二点目には、定住住宅地として成り立つような生活サービスの導入のために、別荘利用より広範囲な範囲、すなわち一住区単位ではなく複数住区単位での住宅地としてどう変容したのかという視点である。本研究では、地域字「原山」「ペンション」(図1 赤色破線)を合わせた区域を「原山エリア」と設定し、開発の始まる近代以降から、制度的に現在の土地利用状況になり自治組織の発生する2010年前後まで、エリア全体が別荘地から定住地として変容する過程を明らかにすることを目的とする。エリアの選定理由は、定住地の側面をもつ別荘地であること、観光業目的の開発事業であったこと、複数種類の住宅地(別荘地)が集合しているエリアであること、の三点である。

情報の収集は、文献調査(各地誌、事業史、自治組織広報誌)と聞き取り調査(土地取引の状況を元不動産業者とエリア内住民に、以前の生活の様子を元エリア内自治組織会長に)を行い、情報の分析は、それらの情報を同じ地図上および時間軸上で整理し、発生順序を推察する方法を用いる。2章ではエリア全体が別荘地として開発される過程を、3章では定住地として変容する過程を述べる。

2. 原山エリアの別荘地としての開発過程

2-1. 開発前の状態

八ヶ岳連峰の西山麓にはいくつかの市町村が立地しており、原村の北には茅野市、南には富士見町が位置している。それぞれにおいて標高1000m程度より低地である西側に開発以前からの居住地が存在しており、原村も同様に、中心部より西側に近世以前からの集落

¹⁾ 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程
(〒113-8656 東京都文京区本郷7-3-1)

²⁾ 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授・博士(工学)

¹⁾ Graduate Students, Dept. of Arch., School of Eng., The Univ. of Tokyo

²⁾ Prof., Dept. of Arch., School of Eng., The Univ. of Tokyo, Dr. Eng.

図1 原村における原山エリアおよび各居住地の配置と属性

が集中している(図1)。それらは江戸期にできた新田村で1875年に集落が合併し原村となった。東側の原山エリアはかねてより入会林野として共同利用されてきたが合併の際に一旦は官有林になり、1890年には「原村の村有林」「各集落の共有林」「現茅野市の集落が管理する財産区^{註4)}」の大きく三種類に分割された⁴⁾。その後、二度の戦争を通して森林の入会利用は衰退し、かわりに薪炭林としての利用がなされカラマツ林が広がる状態になった。

原村の北に位置する茅野市では1960年頃より、財産区ごとに企業に対して土地を売却もしくは貸付をする動きがみられ「高原別荘地帯」としての開発が進んでいた⁵⁾。

2-2. 県による開発計画発表と道路建設

1962年に長野県企業局による観光施設事業が発足し、別荘地や観光施設を有する観光エリアである「保健休養地」^{註5)}を各地に計画し始めた⁶⁾。1967年には原山エリアを含むエリアを対象とした計画が発表され、内容は「ハケ岳鉢巻道路」の建設(図1①)を根幹とした保健休養地の開発であった。これは1964年にハケ岳連峰周辺がハケ岳中信高原国定公園に指定された影響があると思われる。開発に関する協議は、各市町村が長野県企業局へ開発用地の売却または寄付を選ぶ形で進み、原村では村有地112万㎡を寄付した結果、長野県企業局がハケ岳鉢巻道路の位置を計画し1969年には村中心部からハケ岳鉢巻道路の計画地までの道路(図1②)を着工した。その後、「保健休養地」の造成が進み、ハケ岳鉢巻道路は1977年に完成した⁴⁾。

2-3. 村による上水道整備と地域指定

1970年前後、原村は公共上水道整備のために村全域に深井戸掘削を行った。1965年から1974年までに原山エリア内でも3ヵ所の深井戸(図1#)からの取水を開始し、エリア内利用者に対して部分的ではあるが旧集落部と同様に公共上水道の提供が行われ始めた⁴⁾。

またこのころ原村全域が都市計画区域外(都市計画法, 1968年)に、原山エリアより西側の旧集落部の大半が農業振興地域(農振法, 1969年)に指定された。その結果、原山エリアは上記法律による土地利用規制はかからない状態であったが、エリアの乱開発を防ぐために、原村は「ハケ岳山ろく開発基本条例」を制定し、農業振興地域を除く村全域を「ハケ岳山ろく」地域(図1緑塗部分)と指定し、1ha以

上の新規開発に対して村長への届け出を義務付けた^{註6)}。

このように1970年前後は、県による開発計画発表と道路建設、村による上水道の整備と乱開発防止のための地域指定が行われ、原山エリアが観光エリアとして節度を持って開発すべきエリアとして位置づけられた時期といえる。

2-4. 村による別荘地販売

原村が県企業局に寄付し県企業局による造成が行われていた村有地は、県企業局が分譲販売する予定であったが、その販売価格について県企業局と原村との間で折り合いがつかず、1971年、原村が直接分譲販売することになった⁴⁾。結果、原村は1973年、新設された県建設道路(図1②)を挟むような形で村開発別荘地300区画を販売し、そのエリア内に村営の宿泊施設も建設した。この施設は村開発別荘地の管理事務所も兼ねていた。

2-5. 村によるペンション村の計画

1973年、原村は村開発別荘地の分譲販売と同時期に90区画分のペンション村の導入と観光公園を計画した。ペンション村のペンションは二階建て10部屋ほどの主にログハウス調の宿泊施設で、家主ともなるオーナー希望者を、コンサルタント会社を通して誘致し、1978年には60棟を超えるペンションが営業しており、日本国内で最大規模のペンション群となっていた^{4, 7)}。

2-6. 民間企業による別荘地開発

原村には、民間企業が開発した別荘地で100区画を超えるものが3ヵ所存在する⁸⁾。それらの用地の買収自体は、県企業局による開発計画発表から間もない1969年より始まっていたが、分譲販売を開始したのは1982年からであった。これは1981年に中央自動車道の諏訪ルート開通によって都市部との交通利便性が向上^{註7)}したことに影響されていると思われる。また民間企業によって、1996年販売開始の別荘地と借地権の別荘地が開発された^{9, 10)}。

2-7. 個人間取引での土地取得

1985年頃より、集落の共有林かつ未開発の土地を、個人で取得し住宅や別荘を建てる移住者が現れ始めた。従前の土地の所有権をもつ旧集落が、生活の近代化に伴い旧集落の各世帯に分配した共有林の土地を、所有者と土地取得希望者の個人間(仲介人が入る場合もあった)で売買もしくは貸借するという仕組みであった^{註8)}。

図2 原山自治会の各ブロックの配置と加入世帯数(2017)

このように1970年以降は、村による別荘地とペンション村の開発が行われたのち、都市部との交通利便性が向上した1985年頃からは、民間企業や個人による開発が行われるようになった。

3. 原山エリアの定住地としての変容過程

3-1. 統計的な定住人口の増加と現状

原山エリアと設定した地域「原山」「ペンション」2地区の合計住民登録世帯数^{※3)}は、136世帯(1988年)から243世帯(2000年)、458世帯(2010年)、647世帯(2020年)と年々徐々に増加している。しかし、観光エリアとして開発された原山エリアでは、開発当初、旧集落部に提供されているような除雪やゴミ回収などの生活サービスを、村から十分に提供されていなかった。現在は、住民自治組織として字原山には「原山自治会」、字ペンションには「ペンション区」が存在しており、生活サービスに関する規律化などを行っている。原山自治会における居住地ブロックの配置と加入世帯数は図2のとおりで^{※9)}、以下、現在の状態に至るまでの過程をエリア別に記す。

3-2. 村開発別荘地と民間管理別荘地

村開発別荘地(図2水色塗部分)には村直轄管理施設が、民間開発別荘地(図2紫色塗部分)には管理会社が開発時点から存在し、住民は別荘利用・定住に関わらず管理費を支払うことで、管理主体から除雪やゴミ回収などの生活サービスの提供を受けていた^{※10)}。いずれも別荘利用を前提として開発された別荘地であり、現在の実際の定住者割合は不明だが、合計の開発区画数1,649区画(図1)に対して、2017年の該当ブロックの原山自治会への加入世帯数は187世帯(図2)と、一割程度にとどまっている。

3-3. ペンション村

オーナーが常時定住する定住地として開発されたペンション村には、村からの直接的なサービス提供はなく、郵便の集配や定期バスの運行といった間接的なサービスの提供が徐々に行われていた。その後1985年にペンション村の住民による自治組織として「ペンション区」が発足し^{※11)}、除雪や掃除、草刈りの時間などが明確に規律されるようになった。

3-4. 個人間取引エリア

個人間取引によって形成されたエリア(図2桃色塗部分)には村からの生活サービス提供はなく、さらに前述したほかのエリアと異な

り上水道および舗装道路の整備は行われていなかった。エリアの住民は、水道は浅井戸を用い、除雪は住民同士で協力して行っていた。ゴミは村開発別荘地の管理施設に捨てに行っていたが、定住人口の増加に伴い施設側より拒否されるようになった^{※12)}。

1997年に「原村環境保全条例」が制定され、原山エリア全体は「保健休養地」(図1緑色塗部分)という名称で地域指定され^{※13)}、自然環境と景観の保全を目的に、個人単位の新たな開発に対して、1,000㎡の最低敷地面積規定や境界工作物の制限などが設けられたとともに、村からの生活サービスを十分に受けられない可能性があることを承諾する「覚書」の提出が義務付けられた¹¹⁾。

このように、各エリアで管理施設や自治組織の有無によって定住のための生活サービス提供の状況が異なっていた。

3-5. 原山自治会の発足

その後も原山エリアの住民登録数は158世帯(2000年)、281世帯(2006年)と増加した。1999年より就任した村長が字原山全体へのサービス向上を目的として字原山住民の自治組織として「原山自治会」を提唱した。原山自治会は2006年に発足し、現在9つのブロックが定められている(図2)。原山自治会によって個人間取引エリアにおけるごみステーションなどの整備が規律化され、村はエリアへのごみ収集を行うようになった。

3-6. 原山衛生自治会の発足と統合

しかし、ごみ収集の自治的な規律化を要したのは、個人間取引エリアのブロックのみであったため、2008年、該当ブロックの住民を対象に会費を徴収する形で「原山衛生自治会」が発足し、ごみステーションの整備などの役割が独立した。その後、2014年から原村が「環境整備費」の名目で原山衛生自治会への助成金を交付し始め、原山衛生自治会は会費の徴収を要しなくなった。2017年より原山衛生自治会は原村自治会に統合され、字原山全体での自治組織が統一されることとなった¹²⁾。2017年の原山自治会加入世帯数は図2のとおりで、個人間取引内に住み、村からのごみ収集の生活サービスを必要とする世帯数が、自治会加入数として明らかになっている。

このように、定住する際に必要となる生活サービスとしてのごみ収集について、もともと字原山地区を定住地としていなかった村と、エリア内住民とが、自治組織を通してサービス提供を調整するという形がとられた。

表1 原山エリアの開発・変容過程の主体ごとの整理

	主体	国	長野県	原村	民間企業	エリア住民
時期						
1970	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原村最東部をハケ岳中信高原国定公園に指定 (1964) ■ 原村全体を都市計画区域に未指定＝都市計画域外 (1968) ■ 原村西部を農業振興地域に指定 (1969) 		<ul style="list-style-type: none"> □ 観光事業発足 (1962) ■ ハケ岳の開発計画発表 (1967) <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉢巻道路と「保健休養地」開発の提案 ・ 市町村に対して開発用地寄付を求める ■ 鉢巻道路の位置を決定 (1969) ■ 原村中心部から鉢巻道路までの新設道路を着工 (1969) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 長野県に村有地 112 万㎡を開発用地として寄付 (-1969) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間企業が別荘地用地を買収し始める (1969) 	
1980	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中央自動車道諏訪ルート開通 (1981) 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 長野県自然環境保全条例制定 (1973) <ul style="list-style-type: none"> ・ 森林部をゾーニングし開発から保全までのレベルを設ける。一定規模以上の開発に対して知事の許可を要するようになる。 ■ 鉢巻道路の完成 (1977) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原山エリア内に深井戸を新規に3か所掘削 (1965-1974) ■ ハケ岳山ろく開発基本条例を制定 (1971) <ul style="list-style-type: none"> ・ 村内の農業振興地域を除く地域を「ハケ岳山ろく」とし1ha以上の開発に対して村長への届け出を義務付け。「原山エリア」を内包する。 ■ 県によって開発された村有地を村が直接分譲することになる。(販売価格のに関する協議の結果) (1971) ■ 村営別荘地 300 区画販売開始 (1973) <ul style="list-style-type: none"> ・ 同時にペンション村の導入を計画。コンサルタントによるオーナー誘致開始。 □ 営業ペンションが 60 棟を超える (1978) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間開発別荘地 1 販売開始 (1982) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ペンション区発足 (1985) <ul style="list-style-type: none"> ・ ペンション村住民による除雪や草刈りなどの生活ルールを定めるための自治組織。 ■ 個人間取引による移住始まる (1985 頃) <ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道設備などはないため浅井戸を掘り使用。ごみは村営別荘地の管理施設に捨てに行っていたが、定住人口の増加に伴い施設が拒否。
1990						
2000						
2010						
	<ul style="list-style-type: none"> ■ : 土木・交通インフラ ■ : 土地取引・宅地開発 ■ : 地域指定・条例・規則化 □ : その他 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 原村環境保全条例制定 (1997) <ul style="list-style-type: none"> ・ 1971 条例での「ハケ岳山ろく」を「保健休養地」として地域指定。 ・ 個人単位の新たな開発に対して 1,000 ㎡以上の最低敷地面積規定や境界工物の制限などが設ける。 ・ 新たな住民に対して、村からの生活サービスを十分に受けられない可能性があることを承諾する「覚書」の提出を義務付け ■ 生活サービス提供について村と住民の間で自治組織を通し調整 ■ 原山地区住民による自治組織。村からの提案により発足し、村のごみ回収を受けられるように、ごみ置場などを規律化。 ■ 原山衛生自治会発足 (2008) <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間管理事務所がないエリアの一部住民により発足。会費を徴収しゴミ回収を規律化 ■ 原山自治会に原山衛生自治会が統合される (2017) 			

4. まとめ

表1は3章までに記述した開発・変容過程を主体ごとに時系列で整理したものである。

原山エリアは、県による開発計画発表と道路建設、村による上水道の整備などのインフラ整備と、乱開発防止のための地域指定が行われ、1970 年前半までには観光エリアとして節度を持って開発すべきエリアとして位置づけられたのち、村による別荘地とペンション村の開発が行われ、さらに都市部との交通利便性が向上した 1885 年頃からは、民間企業や個人による開発が行われるようになった。その後、各エリアで管理施設や自治組織の有無によって定住のための生活サービス提供の状況が異なる状態であったが、定住利用の増加に伴い、もともと宇原山地区を定住地としていなかった村側と、エリア内住民とが、自治組織を通して生活サービスの提供を調整するという形がとられた。

本研究では、エリア全体の開発経緯を通して、別荘地から定住地にシフトし、自治会の発足や村からの生活サービスの導入がみられるようになった過程が明らかになった。

注釈

- 本研究では国勢調査における小地域区分を対象地域の字区分とした。また地図上の区域は同資料の GIS データを大元にしたが、宇原山の代表地番である 17217 の一部が区域から外れていたため、それらを内包する形で調整を行った。結果、宇横見山 (代表地番 2001、16268)、字なし (森林部) も区域に含まれているが、いずれの字も現「保健休養地 (村条例により規定)」に含まれているため、影響は少ないと考える。
- GOOGLE 航空写真 (2018 年撮影) より建物数をカウント。
- 「住民基本台帳法による人口および世帯」(2020.4.1 原村公式ホームページにて公開) より。
- 入会林野の権利形態の一種。林野を有する土地は特別地方公共団体となるが、従前の利用者であった集落に林野の管理や処分の権限を持つ議会もしくは管理会が設けられる。
- 長野県企業局による造語⁹⁾。

- 「ハケ岳山ろく開発基本条例」(原村, 1971) より。現在は廃止。その後、「長野県自然環境保全条例」(長野県, 1973 年) が制定され、同じく大規模な開発に対して知事の許可を要するようになった。
- 中央自動車道諏訪ルート開通時に、原村と南に位置する富士見町との境界付近の諏訪南インターチェンジが供用開始となった。2020 年現在、新宿から諏訪南 IC までの所要時間はおおよそ 3 時間弱である。
- エリア住民 (取引当事者) および元不動産業者への聞き取り調査より。
- 原山自治会資料に基づきブロック境界を図示。図 1 の各別荘地の境界は各開発主体資料に基づき図示しているため、若干の差異が生じている。
- 現在、村開発別荘地の管理は、観光公園 (図 2) 内にある村営観光施設が行っている。
- 「ペンション区規約」(ペンション区, 1985) の施行年を区の発足年とした。
- エリア住民 (原山自治会初代会長) への聞き取り調査より。
- 1986 年策定の原村第 2 次総合計画にてゾーニングは行っていたものの、法的権限のないものであった。また「保健休養地」は「原山エリア」より広範囲の地域を指定している (図 1)。

参考文献

- 大月敏雄ほか: 住宅地のマネジメント, 建築資料研究社, 2018
- 番場美恵子: 特集『第二の住まい』による地域づくり 別荘地における居住様態の変移, 都市住宅学, 89 号, pp13-17, 2015. 4
- 浅野純一郎: 長野県飯綱高原における定住者移住の動向と土地利用調整の今後に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, 第 39.3 巻, pp691-696, 2004. 10
- 原村: 原村史下巻, 原村役場, 1993
- 古谷健司: 財産区のガバナンス, 日本林業調査会, 2013
- 長野県企業局: 長野県企業局事業 50 年の記録, 2012
- 文化交流研究所: ペンション事業開発 15 年史, 文化交流研究所, 1981
- 峯吉俊之ほか: 別荘地の運営・管理における自治体の役割に関する研究 - 長野県を事例として -, 日本都市計画学会都市計画論文集, 第 45.3 巻, pp415-418, 2010. 10
- 三井不動産: 三井不動産四十年史, 三井不動産, 1985
- 松本電気鉄道: 曙光 80 年のあゆみ, 松本電気鉄道, 2000
- 原村: 原村環境保全条例, 原村, 1997
- 原村原山自治会: 原山自治会広報はらやま第 59 号, 原村原山自治会, 2017
- 原村原山自治会: 原山自治会広報はらやま第 62 号, 原村原山自治会, 2017

[2020 年 6 月 3 日原稿受理 2020 年 8 月 12 日採用決定]